

学校编码：10384

分类号_____密级_____

学号：12920071150197

UDC_____

厦 门 大 学

硕 士 学 位 论 文

住宅合作社建设用地使用权取得问题研究

Study on Obtaining Right to Use Construction Land for
Housing Cooperative

郭 泽 喆

指导教师姓名：黄健雄 副教授

专 业 名 称：法 律 硕 士

论文提交日期：2010 年 4 月

论文答辩时间：2010 年 月

学位授予日期：2010 年 月

答辩委员会主席：_____

评 阅 人：_____

2010 年 4 月

厦门大学学位论文原创性声明

本人呈交的学位论文是本人在导师指导下，独立完成的研究成果。本人在论文写作中参考其他个人或集体已经发表的研究成果，均在文中以适当方式明确标明，并符合法律规范和《厦门大学研究生学术活动规范（试行）》。

另外，该学位论文为（ ）课题（组）的研究成果，获得（ ）课题（组）经费或实验室的资助，在（ ）实验室完成。（请在以上括号内填写课题或课题组负责人或实验室名称，未有此项声明内容的，可以不作特别声明。）

声明人（签名）：

年 月 日

厦门大学学位论文著作权使用声明

本人同意厦门大学根据《中华人民共和国学位条例暂行实施办法》等规定保留和使用此学位论文，并向主管部门或其指定机构送交学位论文（包括纸质版和电子版），允许学位论文进入厦门大学图书馆及其数据库被查阅、借阅。本人同意厦门大学将学位论文加入全国博士、硕士学位论文共建单位数据库进行检索，将学位论文的标题和摘要汇编出版，采用影印、缩印或者其它方式合理复制学位论文。

本学位论文属于：

（ ） 1. 经厦门大学保密委员会审查核定的保密学位论文，
于 年 月 日解密，解密后适用上述授权。

（ ） 2. 不保密，适用上述授权。

（请在以上相应括号内打“√”或填上相应内容。保密学位论文应是已经厦门大学保密委员会审定过的学位论文，未经厦门大学保密委员会审定的学位论文均为公开学位论文。此声明栏不填写的，默认为公开学位论文，均适用上述授权。）

声明人（签名）：

年 月 日

内 容 摘 要

本文关注的重点并非住宅合作社的内部机制，如其性质、结构、运行模式等，而旨在为住宅合作社取得建设用地使用权提供法律层面上切实可行的操作方案。但事物的发生必然取决于其内在性质，正所谓内因与外因之辩证关系——对事物任何一个方面的研究都必须建立在对事物本质属性一定程度了解的基础上方能展开；另一方面，住宅合作社尽管诞生逾二十年，由于种种原因，对大多数人而言它仍是陌生事物。有鉴于此，第一章花费了一定篇幅对合作社和住宅合作社进行介绍，一来作为分析住宅合作社问题的基础，二来通过对住宅合作社性质的再探讨，引起各界的关注。

第二章指出建设用地使用权在合作住宅开发中的决定性作用，分析国内住宅合作社发展历程中获取建设用地使用权所面临的困境，进而从住宅合作社建设用地使用权取得的制度缺陷、地方政府的消极态度、作为竞争对手的房地产业的抑制以及缺乏金融机构支持四个方面剖析住宅合作社拿地难的原因。本章主要起到提出问题的作用，与篇末提出对策相呼应。

第三章首先从现行法的角度，归纳出当前建设用地使用权取得方式的体系，分析合作住宅用地的法律属性，通过借鉴国外住宅合作社获取土地的经验，从中挑选出数种适合住宅合作社的取得建设用地使用权的方式。本文将住宅合作社取得建设用地使用权方式总体分为无偿取得和有偿取得两大类：无偿取得指划拨取得；有偿取得则分为出让取得和租赁取得，出让取得项下又可再分为协议出让取得和“招拍挂”出让取得。再进一步对上述几种建设用地使用权的取得方式逐一分析，论证其可行性并进行成本排序。

第四章在总结前文的基础上对现行住宅合作社政策和制度进行反思，提出国家应当调整当前过分倚重政府主导的社会保障性住房政策，加大对住宅合作社扶持的力度，完善建设用地使用权取得制度，丰富住宅合作社获取建设用地使用权的渠道，建立金融配套支持住宅合作社进行土地融资，加快《住宅法》、《社会保障性住房法》和《住宅合作社法》的立法进程，明确住宅合作社的公益性社会团体法人地位，以法律或行政法规的形式赋予其获取划拨建设用地使用权的资格。

本文的创新之处主要有：

- 一、以建设用地使用权的取得为切入点，分析住宅合作社发展的主要障碍，避免论题过于宏大发散而无法切中肯綮；
- 二、综合历史分析、社会学分析和政治学分析的方法阐明我国住宅合作社运动陷入低潮和住宅合作社拿地难的原因；
- 三、运用比较分析、系统分析等方法提出解决住宅合作社拿地难的对策；
- 四、注意借鉴其他学科的研究成果和研究方法。

关键词：住宅合作社；建设用地使用权；划拨

ABSTRACT

The thesis does not focus on the internal mechanism of housing cooperative, such as the nature, structure, operation pattern, but aims to provide a practical operation blue print of obtaining right to use construction land for housing cooperative. There are brief introductions of cooperative and housing cooperative in chapter I. It makes the theory base for the research into housing cooperative, on the other hand, the discussion of housing cooperative should attract attentions from public and government.

In chapter II, the thesis points out that the right to use construction land is essential for housing cooperative. There exist many obstacles to the development of housing cooperative, such as deficiencies in the system of obtaining right to use construction land, negative attitude of local governments, the threaten from competitor, and a lack of financial support.

In chapter III, the thesis summarizes the acquisition mode system of right to use construction land by the current law, advocates learning from foreign experience, then tries to select several routes to obtaining right to use construction land for housing cooperative. Further, analyzes the relative merits and defects of on the different routes one by one, demonstrates the feasibility and cost-sort.

In chapter IV, on the basis of introspection for the current policy and system of housing cooperative, the thesis makes the following recommendations: 1, adjust the current government-led social security houses policies. 2 improve the system of land use right system; enrich the land resources for construction of housing cooperatives. 3 build financial supporting measures for housing cooperatives. 4 accelerate legislative process of "Housing Act", "Social Security Housing Law" and "Housing Cooperative Act". 5 empower housing cooperative to acquire allotment land use rights by law or administrative regulations.

Innovations of this thesis are:

First, focus on the obtaining right to use construction land to discuss the problem on development of housing cooperative with a moderate range.

Second, integrate various research methods, such as historical analysis method,

sociological analysis method and method of political analysis, to reveal the core issues related to the development of housing cooperative.

Third, use multidisciplinary methods to propose solutions on overcoming obstacles of obtaining right to use construction land for housing cooperative.

Fourth, pay attention to learn economics, statistics and other disciplines of research conclusions and research methods.

Keywords: Housing cooperative; Right to use construction land; Allotment

目 录

| | |
|--------------------------------------|----|
| 引 言 | 1 |
| 第一章 住宅合作社与住宅合作社制度 | 2 |
| 第一节 合作社和住宅合作社 | 2 |
| 一、合作社概述 | 2 |
| 二、住宅合作社概述 | 3 |
| 第二节 我国住宅合作社制度评述 | 3 |
| 一、我国住宅合作社的类型划分和法律性质 | 3 |
| 二、我国住宅合作社的基本运行机制 | 5 |
| 第三节 合作住宅在我国社会保障性住房体系中的地位 | 8 |
| 一、我国社会保障性住房概述 | 8 |
| 二、我国社会保障性住房的类型划分 | 8 |
| 三、合作住宅在我国社会保障性住房体系中的独特性 | 9 |
| 四、住宅合作社的“造血”功能 | 9 |
| 第二章 住宅合作社建设用地使用权取得障碍分析 | 11 |
| 第一节 住宅合作社建设用地使用权取得的制度性障碍 | 11 |
| 一、低成本获取建设用地使用权是建设合作住宅的先决因素 | 11 |
| 二、住宅合作社建设用地使用权取得的相关立法缺陷 | 11 |
| 第二节 住宅合作社建设用地使用权取得受土地资产化和土地价格市场化的冲击 | 12 |
| 一、合作住宅建设无法实现土地资产显化 | 13 |
| 二、与地方政府的利益冲突削弱住宅合作社建设用地使用权取得的可能性和便利性 | 13 |
| 三、住宅合作社与房地产业的利益冲突 | 14 |
| 第三节 社会保障性住房建设用地使用权取得政策上的倾斜 | 15 |
| 一、社会保障性住房政策的提出和转向的时代背景 | 15 |

| | |
|--|----|
| 二、住宅合作社在社会保障性住房体系中被边缘化····· | 16 |
| 第四节 住宅合作社获取土地缺乏金融支持 ····· | 17 |
| 一、住宅合作社取得建设用地使用权需要金融支持····· | 17 |
| 二、金融支持无法覆盖住宅合作社····· | 18 |
| 第三章 住宅合作社建设用地使用权的取得分析 ····· | 19 |
| 第一节 建设用地使用权取得体系概述 ····· | 19 |
| 第二节 合作住宅用地的法律性质分析 ····· | 20 |
| 一、实定法下合作住宅用地的法律性质····· | 20 |
| 二、保障性建设用地使用权····· | 21 |
| 三、土地在保障住宅权上的重要意义····· | 21 |
| 四、合作住宅用地应属于保障性土地····· | 22 |
| 第三节 住宅合作社土地取得的国外经验 ····· | 22 |
| 一、传统大陆法系国家····· | 22 |
| 二、北欧福利国家····· | 23 |
| 三、英美法系国家····· | 23 |
| 四、国外经验对我国住宅合作社建设用地使用权取得的启发····· | 23 |
| 第四节 住宅合作社建设用地使用权取得方案 ····· | 24 |
| 一、无偿取得····· | 24 |
| 二、有偿取得····· | 26 |
| 第四章 保障住宅合作社取得建设用地使用权的对策 ····· | 31 |
| 第一节 调整社会保障性住房政策 ····· | 31 |
| 一、政府主导社会保障性住房供给的成因····· | 31 |
| 二、社会保障性住房供给一元化的缺陷····· | 31 |
| 三、尝试以竣工面积年度指标鼓励住宅合作社发展····· | 32 |
| 第二节 建立有利于住宅合作社取得建设用地使用权的配套制度 ····· | 32 |
| 一、完善建设用地使用权协议出让和租赁制度，保障住宅合作社低成本地有 偿取得建设用地使用权····· | 32 |
| 二、为住宅合作社提供土地融资支持····· | 33 |

| | |
|---|----|
| 第三节 完善住宅合作社建设用地使用权取得的相关立法 | 34 |
| 一、建立社会保障性住房土地供应年度规划制度 | 34 |
| 二、明确住宅合作社法人类型 | 35 |
| 三、以法律和行政法规的形式明确住宅合作社可获取划拨建设用地使用权 | 35 |
| 结 语 | 36 |
| 参考文献 | 38 |

厦门大学博士论文摘要库

CONTENTS

| | |
|--|----|
| Preface | 1 |
| Chapter 1 Housing cooperative and relevant legal system | 2 |
| Subchapter 1 Cooperatives and housing cooperative | 2 |
| Section 1 Overview of cooperative | 2 |
| Section 2 Overview of housing cooperative | 3 |
| Subchapter 2 Review of housing cooperative | 3 |
| Section 1 Types and legal nature of the of housing cooperative | 3 |
| Section 2 Operating mechanism of housing cooperative in China | 5 |
| Subchapter 3 The status of housing cooperative in social security system in China | 8 |
| Section 1 Overview of social security housing in China | 8 |
| Section 2 Types of social security housing in China | 8 |
| Section 3 The unique nature of housing cooperative in China's social security system | 9 |
| Section 4 The "hemopoiesis" function of housing cooperative | 9 |
| Chapter 2 Analysis of obstacles to obtaining right to use construction land for housing cooperative | 11 |
| Subchapter 1 Institutional barriers to obtaining right to use construction land for housing cooperative | 11 |
| Section 1 Low-cost right to use construction land is key factor for housing cooperative | 11 |
| Section 2 Defects in the present legislation of obtaining right to use construction land for housing cooperative | 11 |
| Subchapter 2 Capitalization and market-driven price of land resources are major obstacles to obtaining right to use construction land for housing cooperative | 12 |

| | | |
|---------------------|--|-----------|
| Section 1 | Land assets can not be manifested and enlarged through constructing cooperative houses | 13 |
| Section 2 | Conflict of interest with the local government reduces the possibility and convenience of obtaining right to use construction land | 13 |
| Section 3 | Conflict of interest with real estate industry | 14 |
| Subchapter 3 | Lopsidedness of social security housing policy | 15 |
| Section 1 | Historical background of lopsidedness and transformation of social security housing policy | 15 |
| Section 2 | Marginalization of housing cooperative in the social security system | 16 |
| Subchapter 4 | Lack of financial support for obtaining right to use construction land | 17 |
| Section 1 | Development of housing cooperative needs to financial support .. | 17 |
| Section 2 | Housing cooperative can not be covered with financial support .. | 18 |
| Chapter 3 | Routes to obtaining right to use construction land for housing cooperative | 19 |
| Subchapter 1 | Overview of obtaining right to use construction land system .. | 19 |
| Subchapter 2 | Analysis of the legal nature of housing cooperative | 20 |
| Section 1 | Analysis under the current law | 20 |
| Section 2 | Public welfare right to use construction land | 21 |
| Section 3 | Land is the significant factor for protecting the right to housing .. | 21 |
| Section 4 | Land which is used by housing cooperative should belong to public welfare land | 22 |
| Subchapter 3 | Foreign experiences of obtaining land for housing cooperative | 22 |
| Section 1 | Traditional civil law countries | 22 |
| Section 2 | Nordic welfare states | 23 |
| Section 3 | Common law countries | 23 |
| Section 4 | Inspiration from foreign experience on obtaining land for housing cooperative | 23 |
| Subchapter 4 | Scheme to obtain right to use construction land for housing cooperative | 24 |

| | | |
|---------------------|---|-----------|
| Section 1 | Obtain right to use construction land free of charge | 24 |
| Section 2 | Obtain compensative right to use construction land | 26 |
| Chapter 4 | Tactics for obtaining right to use construction land for housing cooperative | 31 |
| Subchapter 1 | Adjust the policy to social security housing | 31 |
| Section 1 | The cause of government-led social security housing policy | 31 |
| Section 2 | Defects in the current centralized social security housing policy .. | 31 |
| Section 3 | Set up annual index of construction area to encourage the development of housing cooperative | 32 |
| Subchapter 2 | Establish supporting system for obtaining right to use construction land for housing cooperative | 32 |
| Section 1 | Improve the leasing land in batches system to ensure housing cooperative to obtain right to use construction land for low cost .. | 32 |
| Section 2 | Provide land financing support for housing cooperative | 33 |
| Subchapter 3 | Improve relevant legislations for obtaining right to use construction land for housing cooperative | 34 |
| Section 1 | Establish annual planning system of land supply for social security housing | 34 |
| Section 2 | Validate the legal status of housing cooperative | 35 |
| Section 3 | Authorize housing cooperative to obtain allocated right to use construction land by law or administrative regulations | 35 |
| Conclusion | | 36 |
| Bibliography | | 38 |

厦门大学博士论文摘要库

引 言

住宅合作社作为合作社组织的一种，是由社会的中低收入阶层自愿组成，以建造合作住宅改善社员居住条件为目的，具自救性和互助性的公益性组织。在西方发达国家，如德国、日本、瑞典、挪威、美国、英国，住宅合作社历史悠久、发展蓬勃，往往是公共住房体系中的重要组成部分；住宅合作社在我国也曾有过短暂的繁荣，1992 年《城镇住宅合作社管理暂行办法》颁布后的数年里，各大中城市的住宅合作社如雨后春笋，但随着福利分房被住房福利货币化取代、土地全面市场化和资本化以及政府在社会保障性住房政策上的倾斜，住宅合作社越来越难以获得低成本建设用地使用权，住宅合作社的生存面临巨大的威胁。

2004 年我国全面实行土地“招拍挂”出让制度以后，住宅合作社更无法与强大的房地产开发商抗衡，在缺乏金融支持的条件下几乎无法从土地市场取得建设用地使用权，住宅合作社运动跌入低谷；另一方面，全国各地的商品房价格呈井喷之势，政府主导的经济适用房和廉租房等社会保障性住房无法保证稳定供给且屡生弊端，住房已经成为关系民生的严峻问题。在这样的时代背景下，重新审视住宅合作社在社会保障性住房中的地位，对保障公民的居住权和基本人权有着十分现实的意义。

获取土地是开发住宅的前提条件，缺少土地的房屋是空中楼阁，住宅合作社在发展过程中首先面临的是难以取得建设用地使用权的问题，巧妇难为无米之炊，土地取得难是住宅合作社发展中所有问题的症结所在。住宅合作社取得土地的障碍来自方方面面，如社会观念的变迁、土地制度的改革、经济体制的转型、地方政府的不作为、竞争对手的打压等等。

住宅合作社是解决我国当前住房问题的一个良策，而取得建设用地使用权是其生存发展的关键前提，针对上述住宅合作社取得建设用地使用权上存在的种种障碍，需要针对性地提出对策，各个击破，才能为住宅合作社的发展创造良好环境，中低收入阶层的住房问题解决才能更进一步——这便是本文的意旨所在。

Degree papers are in the "[Xiamen University Electronic Theses and Dissertations Database](#)". Full texts are available in the following ways:

1. If your library is a CALIS member libraries, please log on <http://etd.calis.edu.cn/> and submit requests online, or consult the interlibrary loan department in your library.
2. For users of non-CALIS member libraries, please mail to etd@xmu.edu.cn for delivery details.

厦门大学博硕士论文摘要库